



# **Informe sobre la actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos**

Precio de oferta de  
venta de terrenos  
y de  
alquiler de locales

Abril de 2003



El presente informe ha sido elaborado por el **CEDEM**, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal,  
Pablo Perelman, Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistentes: Verónica Simone y María Eva Raffoul

El presente estudio tiene la intención de identificar los precios de venta de los terrenos ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires en el mes de marzo y de los precios de alquiler de los locales instalados en el ámbito urbano. Los valores de estos inmuebles permiten obtener una referencia más respecto a la actividad inmobiliaria en la ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la ciudad. Este relevamiento se está realizando desde el mes de diciembre de 2001.

## **Metodología**

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos y el alquiler de locales en la ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de marzo de 2003. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se procedió a comunicarse con el oferente con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir. Este relevamiento se viene realizando desde diciembre de 2001 con una periodicidad trimestral.

El precio de los lotes se establece a partir de terrenos que no poseían construcciones al momento del relevamiento. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones. En el caso que se detectara que dichas construcciones superaban el valor del lote eran retiradas del registro. Sin embargo, muchos de los lotes ofrecidos poseían construcciones para demoler y así utilizar el terreno. Además, en algunos barrios se ofrecía lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando solo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. Así, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, se considera al valor del suelo, cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.<sup>1</sup>

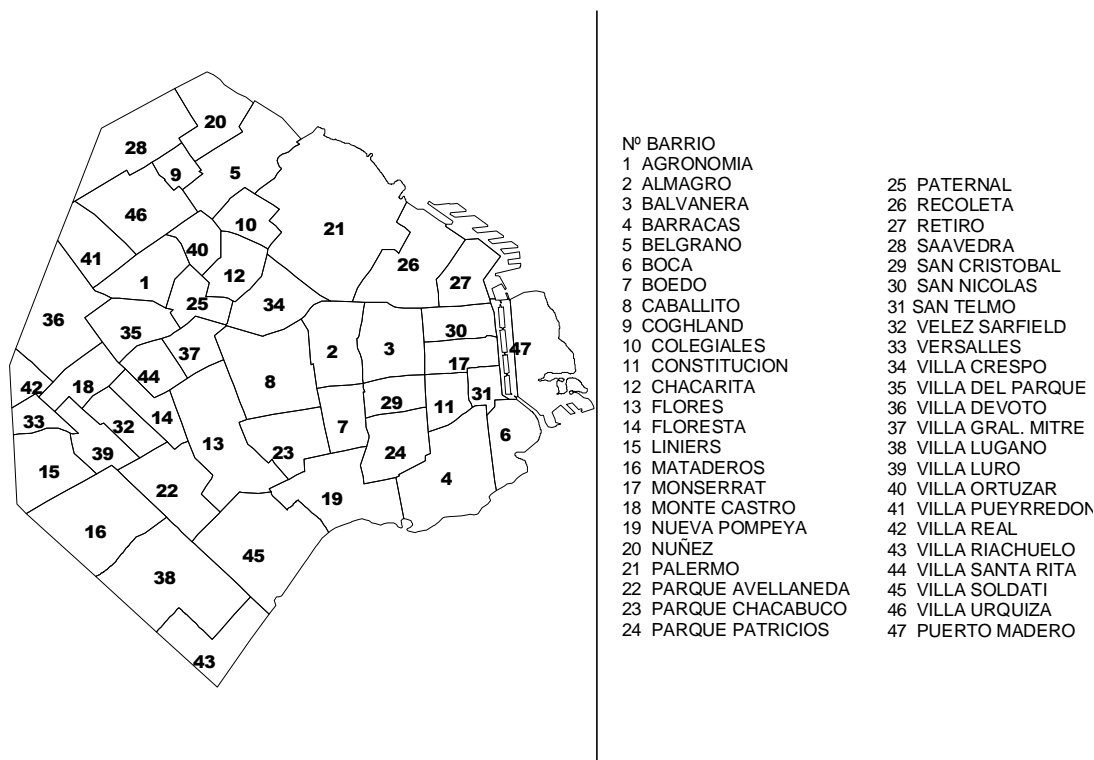
Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros datos espaciales. Asimismo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las

---

<sup>1</sup> Un ejemplo típico en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

zonas del código de Planeamiento Urbano a tal fin de apreciar de que manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Mapa N° 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Además, y observando que el precio de los terrenos varían por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de: 50 a 200 m<sup>2</sup>, de 200 a 500 m<sup>2</sup>, de 500 a 750 m<sup>2</sup>, de 750 a 1000 m<sup>2</sup> y de más de 1.000 m<sup>2</sup>. Lo mismo sucede con los precios de alquiler de los locales, por ello se han agrupado sus valores en 5 tramos que van de 1 a 20 m<sup>2</sup>, de 20 a 50 m<sup>2</sup>, de 50 a 100 m<sup>2</sup>, de 100 a 500 m<sup>2</sup> y de más de 500 m<sup>2</sup>.

Asimismo, cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no reflejan plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

## RESULTADOS OBTENIDOS

### EL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES<sup>2</sup>

En el relevamiento efectuado en el mes de marzo se contabilizaron unos 592 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m<sup>2</sup> registrado es de 937 pesos, hallándose un precio máximo de 5.031 pesos el m<sup>2</sup> y un mínimo de 113 pesos por m<sup>2</sup>. Estos 592 terrenos sumaban 199.999 m<sup>2</sup> de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 70 m<sup>2</sup> hasta los 10.449 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

**Cuadro 1**

**Precio promedio de terrenos por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires**

	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555			555			1,00		
2002									
Marzo	652	17,5		272	-51,0		2,53	153,0	
Junio	809	24,1		213	-21,7		3,74	47,8	
septiembre	897	10,9		242	13,6		3,68	-1,6	
diciembre	969	8,0	74,6	274	13,2	-50,6	3,53	-4,1	253
2003									
Marzo	937	-3,3	43,7	296	8,0	8,8	3,11	-12,0	22,7

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

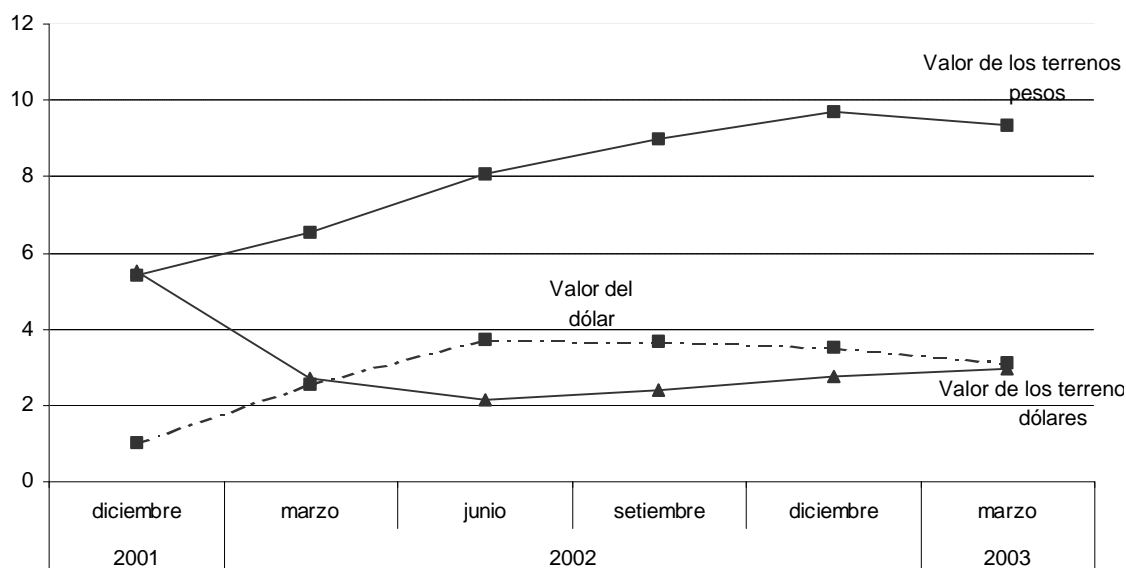
La evolución del precio de oferta de terrenos muestra que la mayor depreciación se produce en marzo de 2002. El precio en dólares sigue disminuyendo hasta junio, sin embargo, producto de un dólar próximo a los 4 pesos se produce un fuerte aumento en pesos. No obstante, a partir de la baja del valor de la moneda estadounidense, empieza a recuperarse el precio de los terrenos en esta divisa con el consiguiente aumento del precio en pesos. Así, se analiza el precio en dólares, se observa un aumento interanual del 12%. Sin embargo, en ese mes se constató una disminución del 51% con respecto al mes de diciembre de 2001. Asimismo, en el último relevamiento se aprecia un incremento trimestral de estos inmuebles en dólares que ronda el 8%. En este sentido, es de destacar que el 98% de los terrenos ofrecidos se encuentran tasados en dólares (cuadro 1).

<sup>2</sup> Si bien en el análisis se utiliza la comparación en pesos, este es un mercado dolarizado. En el mes de diciembre el 98% de los terrenos estaban expresados en esta moneda.

<sup>3</sup> En el mes de diciembre se registraron 420 terrenos que sumaban casi 200.000 m<sup>2</sup> de suelo urbano. En tal sentido, los lotes registrados en este último mes son de mayores dimensiones que los obtenidos en el anterior relevamiento. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, cuando se contabilizaron unos 98 terrenos que sumaba 63.910 m<sup>2</sup>.

**Gráfico 1.**

**Distribución del precio del m<sup>2</sup> en el eje norte de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de diciembre.**



Si se examina el precio promedio de los **terrenos ofertados** tanto en **diciembre de 2001** como en **marzo de 2003**<sup>4</sup>, se logra detectar unos 166 terrenos manifestados en ambos relevamientos. En esos terrenos se puede observar que los valores promedios en dólares descendieron un 40%, es decir cayeron un siete puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la ciudad. De esta manera, los propietarios de estos terrenos tratan de mantener el máximo valor de sus inmuebles, estando estos terrenos por encima del valor de mercado; en tal sentido, estos terrenos actúan como reserva de valor, y sólo se estaría dispuesto a venderlo ante una buena oferta.

Sin embargo, en los mismos terrenos ofertados entre **diciembre de 2002** y **marzo de 2003** el incremento se sitúa en el 4% en dólares, mientras que en el promedio de la ciudad el incremento fue del 8%. En tal sentido, en el corto plazo, el reacomodamiento de la oferta es menor en aquéllos terrenos que siguen en venta que aquéllos que se incorporan en el mercado.

<sup>4</sup> Debido a la escasa cantidad de terrenos ofertados en marzo de 2002 resulta imposible realizar un análisis interanual. Por ello, se analizará la variación trimestral y desde diciembre de 2001 (último mes de la convertibilidad).

## PRECIOS DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro 2 permite apreciar en el mes de marzo una heterogeneidad mayor que en otros relevamientos. Los mayores valores se registran en los lotes de entre 500 y 750 m<sup>2</sup> donde el valor alcanza los 1.067 pesos el m<sup>2</sup>; los menores valores se ubican en los lotes de entre 750 y 1.000 m<sup>2</sup> que alcanzan valores promedios de 710 pesos el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 2**  
**Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios,**  
**por m<sup>2</sup> el mes de marzo de 2002. Ciudad de Buenos Aires.**

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio	Precio Máximo	Precio Mínimo
50-200	110	963	4649	229
200-500	348	942	4600	190
500-750	63	1067	5031	113
750-1000	26	828	2348	261
Más de 1000	45	710	4182	190
Total	592	937	5031	113

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

## VARIACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO SEGÚN DISTRIBUCIÓN GEOGRAFICA DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

En lo que respecta a la variación de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad entre diciembre de 2002 y marzo de 2003, se aprecia que en la zona norte los valores han variado un 72%, dos puntos por encima del promedio de la Ciudad (70,4%). En todas la demás zonas, la variación ha sido inferior al promedio del conjunto de terrenos. La menor variación se registró en la zona central (46,4%), mientras que en la zona sur y oeste la oscilación fue levemente inferior al promedio general (64% y 61% respectivamente).

Al analizar la variación trimestral entre diciembre y marzo, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona sur (11,3%) dado principalmente por la menor cantidad de predios industriales ofertados en este último mes y por una mayor cantidad de lotes residenciales.

En las zonas norte, los tres barrios seleccionados presentan distintas variaciones trimestrales. En los barrios de Belgrano y Palermo la variación en pesos fue negativa, mientras que en el barrio de Recoleta se aprecia una variación positiva del 31,5% influido principalmente por la escasa cantidad de terrenos que valoriza a los pocos existentes

## Precio de oferta de venta de terrenos y de alquiler de locales – marzo de 2003

En la zona oeste, los tres barrios seleccionados presentan variaciones superiores a la media de la Ciudad e inclusive a los del resto de la zona oeste, siendo muy dispares entre los distintos barrios seleccionados. La menor variación se observó en el barrio de Villa Crespo (aumentó el 20,6%), mientras que en Almagro y Caballito se constató una variación negativa del 14% del 19%. En el barrio de Villa Crespo y producto de la coexistencia de áreas valorizadas y deterioradas, las variaciones trimestrales suelen ser superiores al del resto de los barrios seleccionados

En la zona sur, la variación entre diciembre y marzo presenta un aumento en pesos del 11,1%. En lo que respecta a la variación por barrio, en La Boca se observa una variación positiva mayor al del promedio de la zona sur, 16,3%, influenciado seguramente por la menor cantidad de inmuebles industriales y de equipamiento ofertada en el mes de marzo sobre los terrenos ofertados en el mes de diciembre.

### Cuadro 3

**Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2003 en algunos barrios de la ciudad.**

Barrios	Precio del suelo (\$) diciembre (2001)	Precio del suelo (\$) septiembre (2002)	Precio del suelo (\$) diciembre (2002)	Precio del suelo (\$) marzo (2003)	Variación trimestral (%)	Variación respecto Dic/01 (%)
<i>Total</i>	550	897	969	937	-3,3	70,4
<i>Zona Centro</i>	1322	1683	2694	1935	-28,2	46,4
<i>Zona Norte</i>	927	1493	1553	1603	3,2	72,8
Belgrano	947	1584	1780	1615	-9,3	70,5
Palermo	1127	1904	2283	2127	-6,8	88,7
Recoleta	1479	2659	2181	2867	31,5	93,8
<i>Zona Oeste</i>	525	827,5	906,2	845	-6,8	61,0
Villa Crespo	567	658	797	961	20,6	69,5
Almagro	616	967	1046	899	-14,1	45,9
Caballito	828	1201	1416	1140	-19,5	37,7
<i>Zona Sur</i>	382	649,5	564,4	628	11,3	64,4
La Boca	277	495	392	456	16,3	64,6
Mataderos	272	495	386	423	9,6	55,5

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

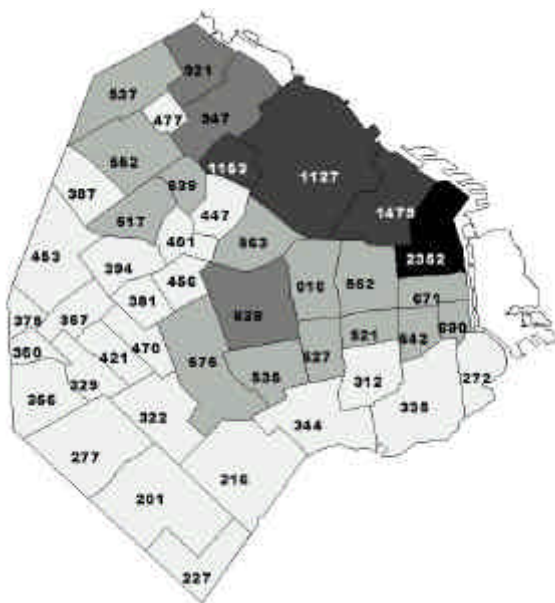


Entre diciembre de 2001 y marzo de 2003 no varió significativamente el patrón territorial del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores corresponden a la zona central de la urbe, Asimismo, los precios son más elevados en el norte que en el sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Parque Chacabuco y Caballito). Así, y producto de una mayor estabilidad en los precios de los terrenos, en el mapa del mes de marzo se aprecia una heterogeneidad menor entre los valores de barrios próximos que los registrados en el mes diciembre de 2002, producto sin duda de la disminución de la incertidumbre económica y del reacomodamiento de los precios (ver mapa 2). Asimismo, se pudo observar que en el oeste de la ciudad los valores promedios sufrieron un incremento respecto a su entorno producto fundamentalmente de la valorización positiva de algunas áreas residenciales, motorizadas fundamentalmente en la construcción de viviendas unifamiliares. (ver sección Construcción).

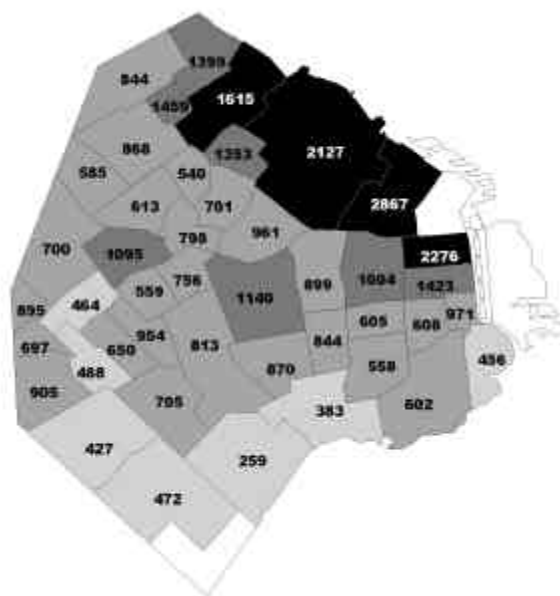
## Mapa 2

### Precio promedio del m<sup>2</sup> en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Precio promedio del m<sup>2</sup> en el mes de diciembre de 2001



Precio promedio del m<sup>2</sup> en el mes marzo 2003



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

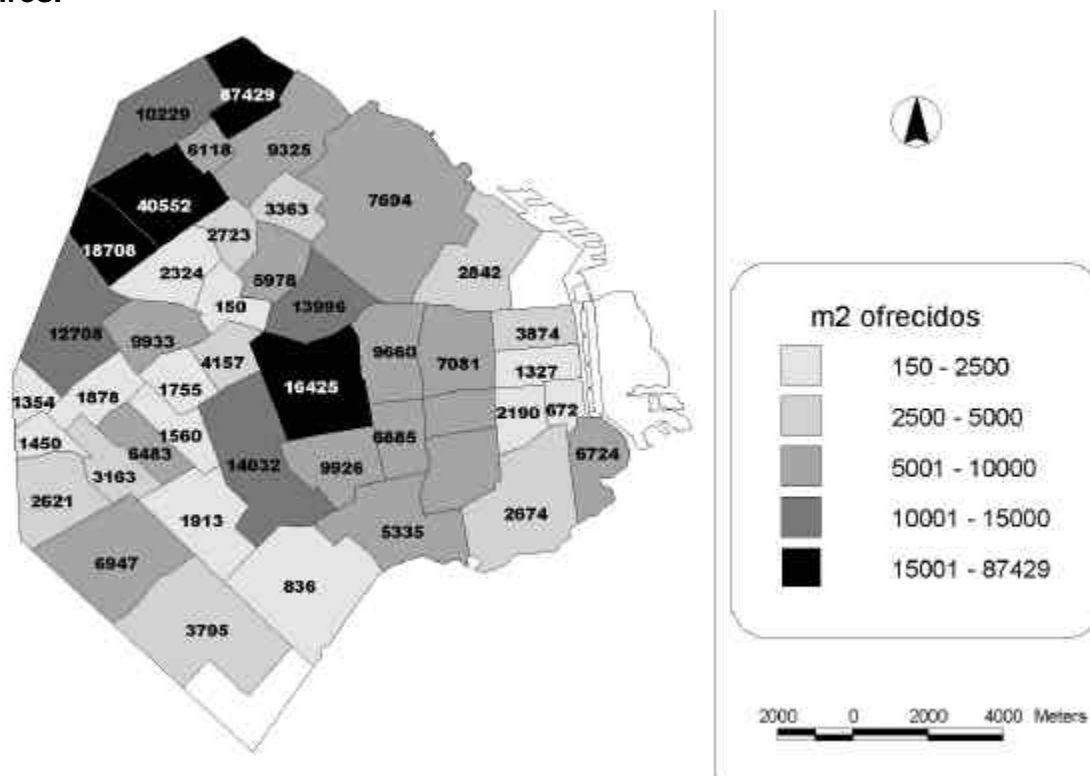
## DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL MES DE MARZO DE 2003

La mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Nuñez, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Caballito, que suman en conjunto el 43% del suelo ofrecido en el mes de marzo. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Nuñez que concentra en este último mes casi el 23% de la oferta de suelo. En el mes de diciembre, los primeros cuatro barrios representaban el 22% de la oferta de suelo urbano, lo que muestra una mayor concentración territorial de la oferta en este último relevamiento, considerando además que casi se duplicó la oferta de m<sup>2</sup> con respecto del trimestre anterior..

En estos barrios donde se concentra la oferta, los elevados precios permiten que los poseedores de viviendas unifamiliares ofrezcan su propiedad como terreno dada la posibilidad de construir torres de departamentos en ese mismo lote. Asimismo, se observa el aumento de la oferta de los barrios del sur de la Ciudad con respecto a los relevamientos realizados en los meses de marzo, junio y septiembre. La cantidad de suelo ofrecido en el centro urbano ha sido escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana.

### Mapa 3

**Cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.**



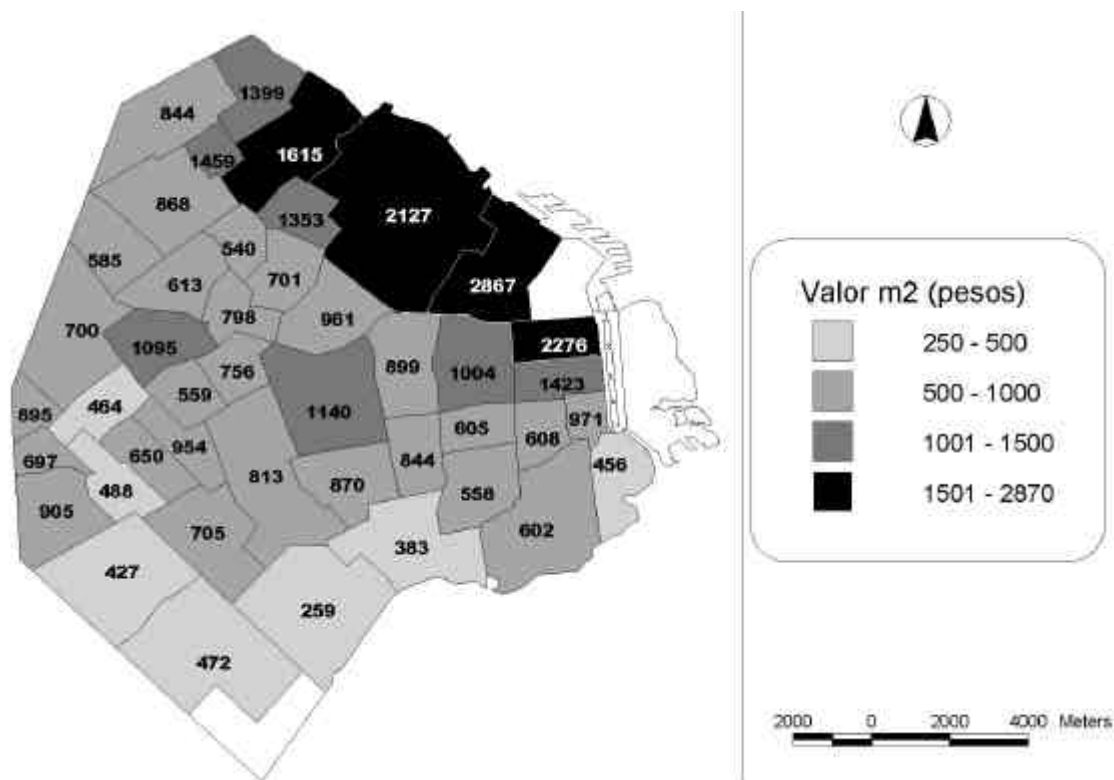
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el cuadro 3 permite apreciar que los mayores valores se registran en los barrios del centro de la Ciudad, promediando los 1.935 pesos el m<sup>2</sup>. También en la zona norte se registran precios superiores a la media de la Ciudad que alcanzan los 1.603 pesos el m<sup>2</sup>, mientras que en el oeste y sur se registran valores inferiores a la media, siendo particularmente la zona sur el área en donde se registran los menores valores promedios de este ámbito urbano (628 pesos el m<sup>2</sup>)

Así, al observar el mapa con el precio promedio del m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia que los mayores valores se emplazan en el centro y norte de la Ciudad, encontrándose además un área de buena valorización en los barrios de Caballito y Almagro en el centro oeste y de los barrios de Liniers y Santa Rita en el oeste de la Ciudad. En el sur se registran los valores más bajos, siendo el sudoeste el área con menor valor del m<sup>2</sup>. Por otra parte, es de destacar que en los barrios en donde se concentra la mayor cantidad de ofertas en el mes de marzo, es donde históricamente se produce la mayor demanda de terrenos (barrios de Núñez, Belgrano Villa Urquiza y Caballito).

#### Mapa 4

#### Precio promedio del m<sup>2</sup> en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



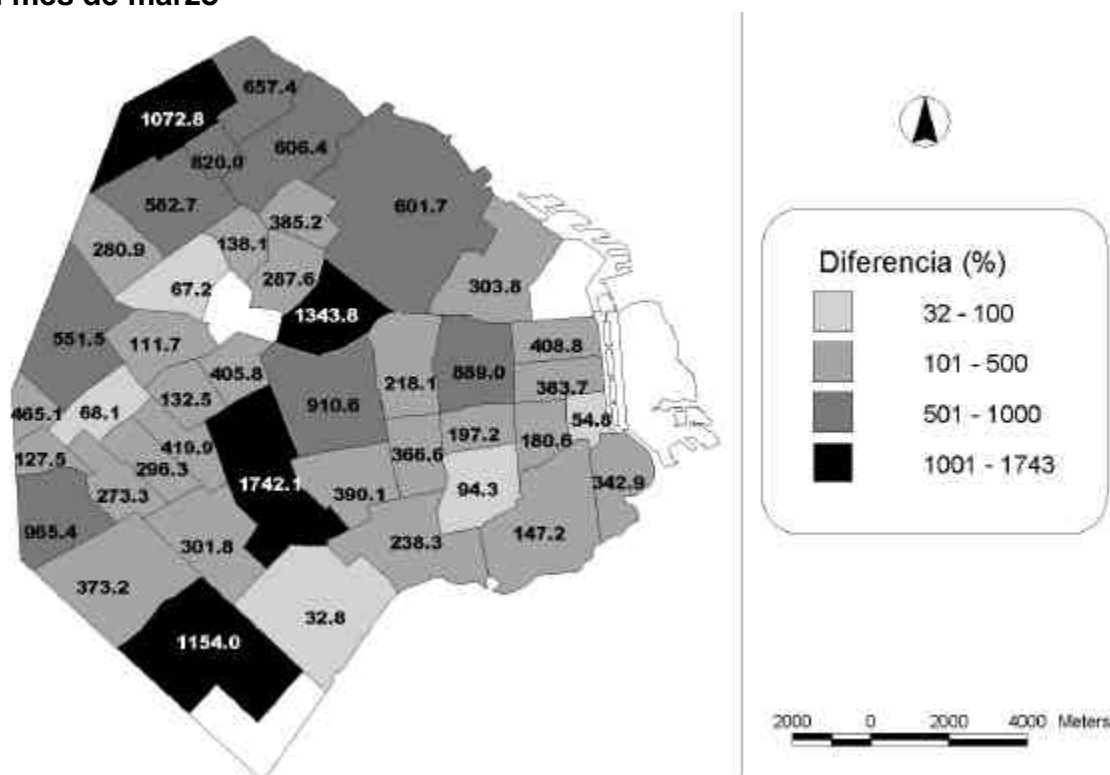
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos, se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias en el mes de marzo se observan en Flores, Saavedra, Villa Crespo y Villa Lugano, producto que allí se ofrecen terrenos aptos para la construcción de edificios en torre y lotes para la realización de viviendas unifamiliares. También en los barrios del centro geográfico de la Ciudad la diferencia entre estos valores es considerable; allí se encuentran lotes bien valorizados, próximos a terrenos de escala barrial, que poseen una valorización menor.

Las menores diferencias se producen en algunos barrios del oeste de la Ciudad con características residenciales que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana. Asimismo, en el centro administrativo, si bien los precios son elevados, son bastante uniformes entre sí. En los barrios del sur de la Ciudad, también se evidencian valores bastante homogéneos entre los distintos terrenos, con excepción del barrio de Villa Lugano, en donde la diferencia ronda un 1154% entre el mayor y el menor precio.

#### Mapa 5

**Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio en el mes de marzo**

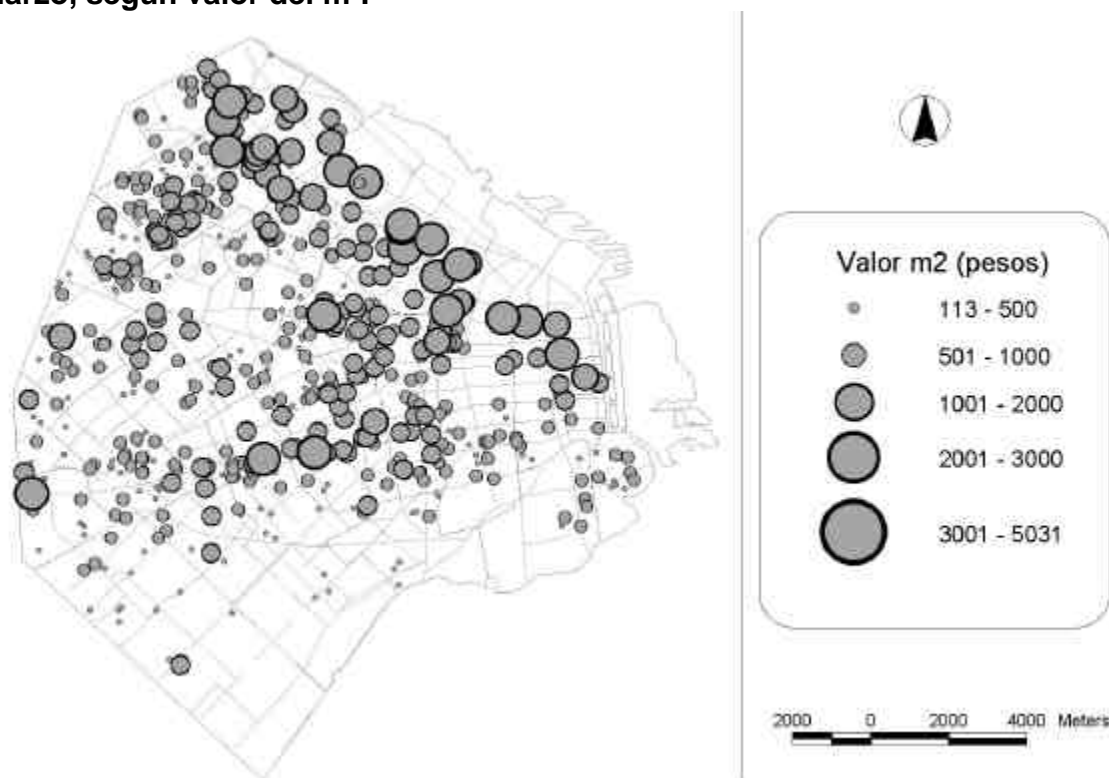


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m<sup>2</sup>, mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores valores. Además, se puede evidenciar como decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico.

#### Mapa 6

**Distribución de los lotes ofertados en la Ciudad de Buenos en el mes de marzo, según valor del m<sup>2</sup>.**



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

#### VARIACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR EJES GEOGRAFICOS

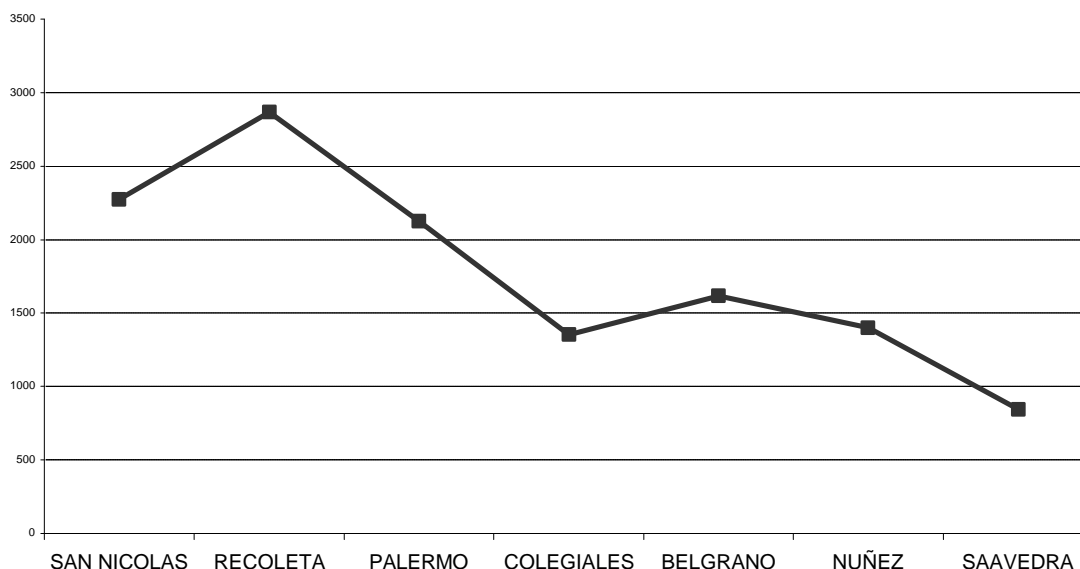
A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica, tres de ellos parten del centro de la ciudad y llegan hasta el límite administrativo de la ciudad (Av. General Paz) por el norte, Oeste y Sur. El eje restante se realizó a partir de agrupar, de norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz.

En este sentido, si se analiza el precio del m<sup>2</sup> en el eje norte de la Ciudad (ver gráfico 2) se observa que en el mes de marzo los mayores valores promedios se registraron en el barrio de San Nicolás, descendiendo en los barrios de Recoleta,

Palermo y Colegiales, para volver a aumentar en el barrio de Belgrano, en donde el valor promedio ronda en los 1.600 pesos el m<sup>2</sup>. A excepción del barrio de Saavedra, en el resto de los barrios del eje norte, los valores promedios superan a la media de la Ciudad.

**Gráfico 2.**

**Distribución del precio del m<sup>2</sup> en el eje norte de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de marzo.**

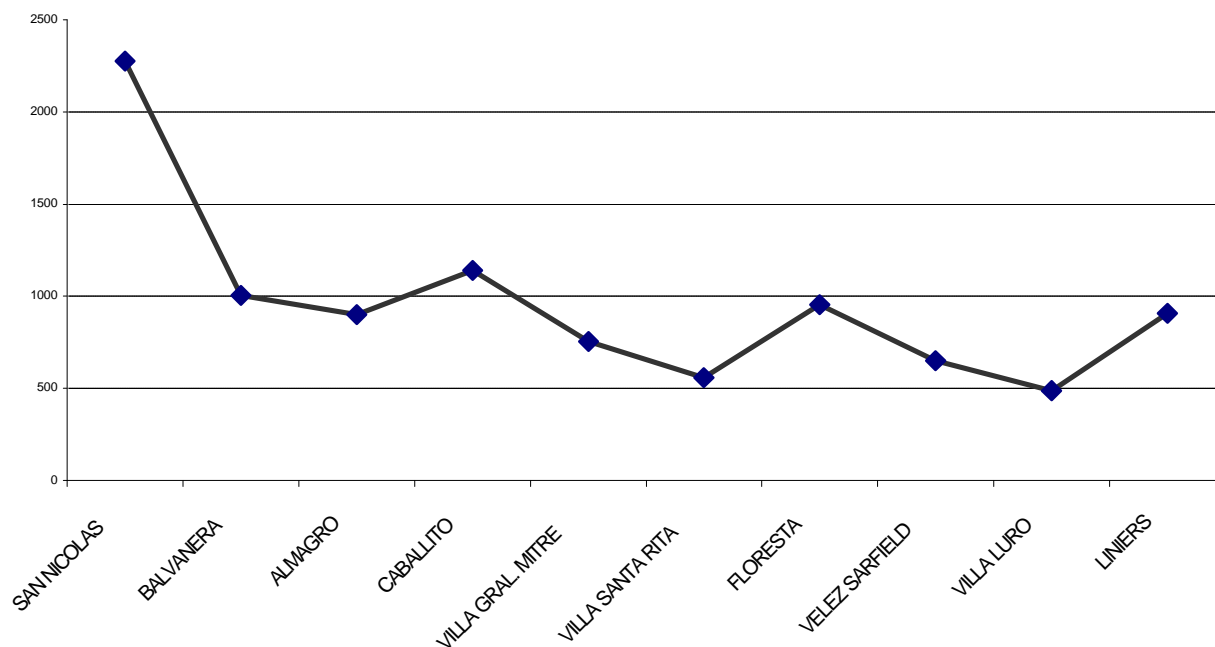


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el eje oeste, también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia. Además de registrarse un precio bastante homogéneo desde Floresta hasta Villa Luro, barrio en donde se registran los precios más bajos de la zona oeste, en Liniers los valores vuelven a ascender producto de la oferta de lotes sobre el eje de la Av. Rivadavia. Asimismo, los valores relativamente bajos del barrio de Villa Santa Rita obedecen a que este barrio no abarca el área comercial de la Av. Rivadavia, como sí ocurre con los barrios de Caballito, Floresta y Liniers, en donde se observan los mayores valores de este sector de la ciudad.

**Gráfico 3.**

**Distribución del precio del m<sup>2</sup> en el eje oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de marzo.**

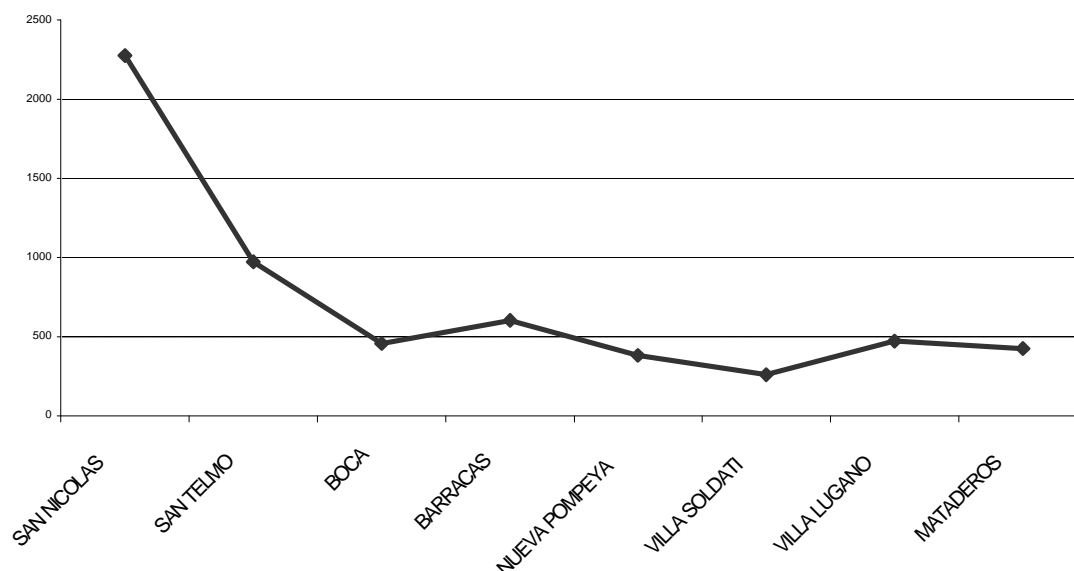


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al eje sur, se aprecia un descenso de los precios desde San Telmo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedios cercanos a los 500 pesos el m<sup>2</sup>, con precios promedios mínimos en el barrio de Villa Soldati y apenas superiores a 500 pesos el m<sup>2</sup> en el barrio de Barracas.

**Gráfico 4.**

**Distribución del precio del m<sup>2</sup> en el eje sur de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.**



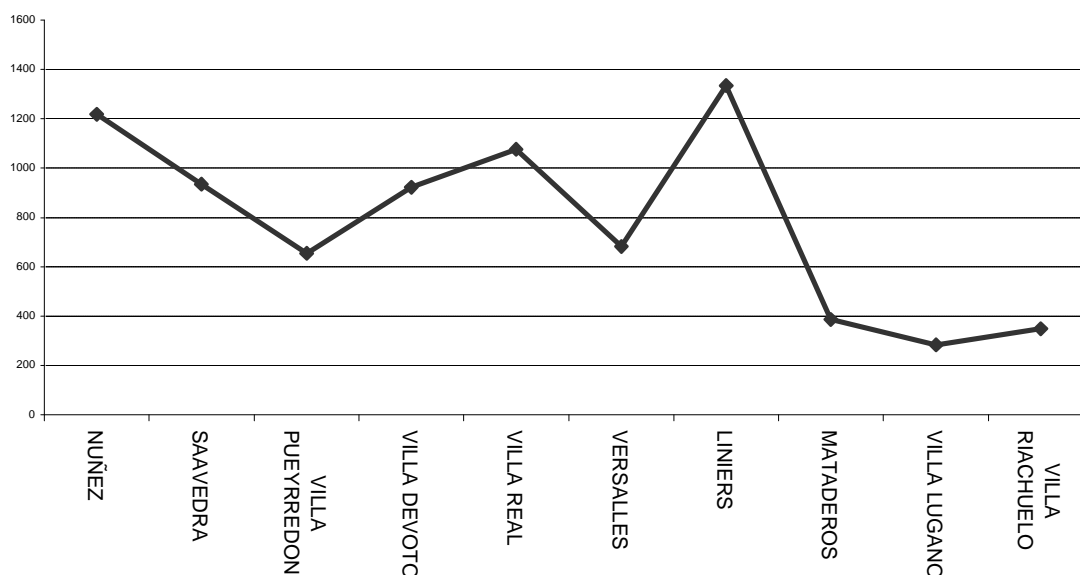
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al observar los precios promedios de los barrios linderos al Gran Buenos Aires por la Av. General Paz, se evidencia el descenso del norte hacia al sur, con excepción de los barrios residenciales de Villa Devoto y Villa Real. En Liniers se aprecia el precio máximo de este conjunto de barrios producto de la oferta de terrenos sobre el eje comercial del barrio, mientras que en los barrios de Mataderos y Villa Lugano se observa un leve decrecimiento para ascender nuevamente en el barrio de Villa Riachuelo. (gráfico 5)



**Gráfico 5.**

**Distribución del precio del m<sup>2</sup> en el eje lindero a la Av. General Paz.**



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

## LA INCIDENCIA DEL USO DEL SUELO EN EL PRECIO DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación positiva entre los usos del suelo y el valor del mismo. En tal sentido, es notable que los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro del distrito Central (C1 y APH 1). El distrito residencial que presenta el precio más elevado es el distrito R2a1, el cual es de carácter residencial con alto grado de consolidación y densificación. Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 3. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descienden los valores promedios, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el valor del precio. (Ver cuadro 4)

## Precio de oferta de venta de terrenos y de alquiler de locales – marzo de 2003

### Cuadro 4

**Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m<sup>2</sup>, en el mes de marzo de 2003, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.**

CPU	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
APH1	1	450	2.433	2.433	2.433
C1	3	2.335	2.577	4.182	1.288
C2	17	6.806	1.396	3.220	393
C3 I	44	21.140	1.161	3.846	356
C3 I 2	5	3.347	585	939	244
C3 II	50	37.966	873	3.800	242
C3 II 2	1	290	555	555	555
E1	6	1.910	935	1.525	698
E2	7	2.663	591	798	322
E3	42	17.925	791	3.757	190
E3 2	6	1.812	401	531	312
E4	2	75.442	426	472	379
I1	2	872	191	268	113
I2	2	1.470	308	386	230
NE	1	80	1.208	1.208	1.208
R1a	2	464	1.312	1.486	1.137
R1b I	20	10.924	855	2.215	298
R1b I 3	1	182	673	673	673
R2a I	26	16.875	2.324	5.031	535
R2a II	118	47.979	1.057	4.649	325
R2a II 2	2	675	437	455	418
R2b I	109	64.838	779	4.600	283
R2b II	90	41.441	596	1.684	208
R2b III	17	5.734	610	1.247	190
R2bIII 2	2	600	267	322	212
U20	6	2.572	1.040	1.520	586
U22	1	2.526	199	199	199
U23	3	1.296	1.593	2.776	948
U28	3	1.231	839	1.132	646
U3	2	477	650	784	516
UP	1	340	529	529	529

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el cuadro 5 se puede observar la correlación positiva entre los distintas área de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al distrito Central (1.191 pesos promedio el m<sup>2</sup>), seguido de las áreas residenciales (8915 pesos el m<sup>2</sup>), equipamiento (629 pesos promedio el m<sup>2</sup>) y finalmente las áreas industriales en donde el precio promedio se cotiza a 499 pesos el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 5**

**Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m<sup>2</sup>, en el mes de marzo de 2003, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.**

Distritos	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
Áreas Centrales	120	71.884	1.191	4.182	242
Residenciales	387	189.712	891	4.649	190
De equipamiento	63	99.752	629	3.757	190
Industriales	4	2.342	499	654	343
Otras	18	8.972	1.213	2.433	516

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

## CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 135 terrenos de los distritos residenciales y centrales con el fin de inferir el precio del m<sup>2</sup> construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron unos 61.672 m<sup>2</sup> de terrenos en los que se puede edificar unos 232.932 m<sup>2</sup>. En estos terrenos el precio del m<sup>2</sup> construible ronda los 327 pesos en el mes de marzo, con un precio máximo de 1.115 pesos el m<sup>2</sup> y un precio mínimo de 79 pesos el m<sup>2</sup>. En el cuadro 6 se puede observar que, a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes, disminuye el precio del m<sup>2</sup> construible. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 230 y 500 m<sup>2</sup> el precio del m<sup>2</sup> construible es de 466 pesos, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 10.000 m<sup>2</sup> el precio desciende a los 327 pesos.

**Cuadro 6**

**Precio promedio, máximo y mínimo del m<sup>2</sup> construible, según rango de m<sup>2</sup> potencial edificable.**

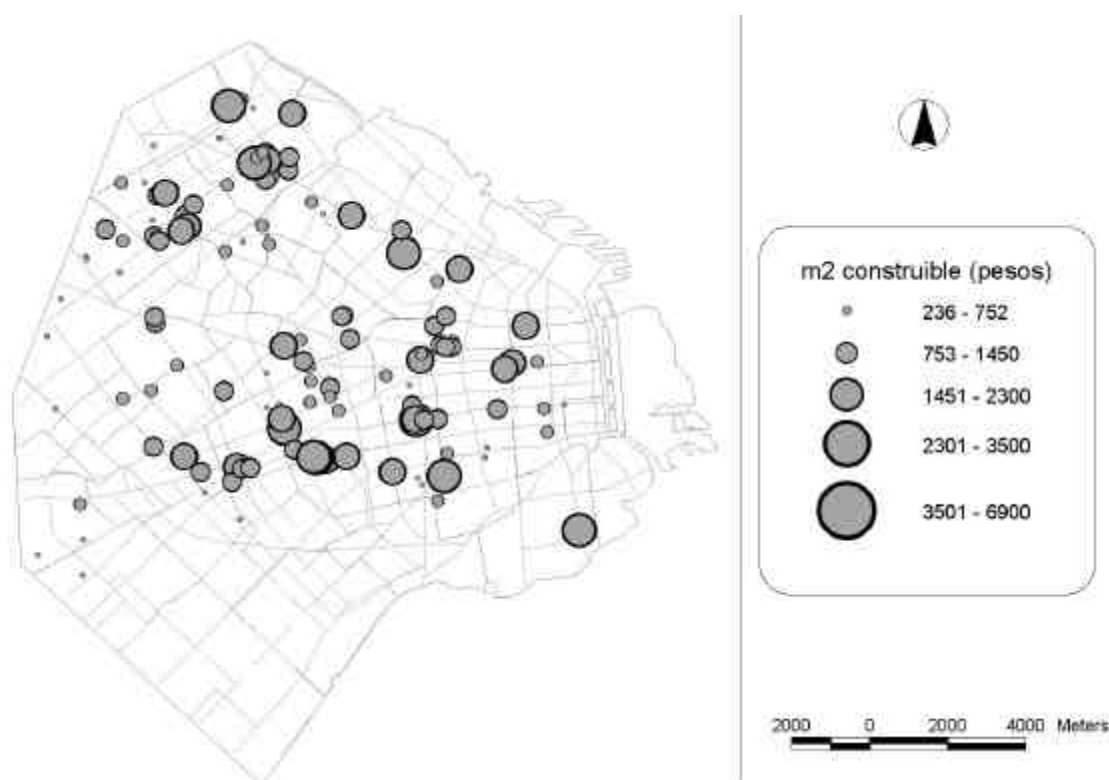
m <sup>2</sup> construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio Promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
230-500	14	466	780	297
501-1000	31	324	788	130
1001-5000	85	312	1.115	79
5001-6700	5	208	347	89
Total	135	327	1.115	79

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

El precio promedio del m<sup>2</sup> construible evidencia una correlación positiva entre distribución territorial y valor del m<sup>2</sup>. Los mayores valores se registran en el centro y norte de la Ciudad, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también se evidenciaron valores que superan el de la media de la Ciudad. En los barrios de Caballito y Parque Chacabuco también se encuentran valores superiores al de la media, mientras que los menores valores se localizan en los barrios del sur (a excepción del barrio de Barracas)<sup>5</sup> y en algunos barrios del oeste de la Ciudad.

#### Mapa 7

**Precio del m<sup>2</sup> construible en el mes de marzo en la Ciudad de Buenos Aires.**



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

<sup>5</sup> En este barrio del sur de la Ciudad se están construyendo varios edificios residenciales en la proximidad de la Av. Montes de Oca y Martín García, lo que potencia la venta de terrenos para este tipo de emprendimientos.

## ALQUILER DE LOCALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El relevamiento efectuado permitió relevar 435 locales en la ciudad de Buenos Aires ofertados durante el mes de marzo de 2003, cuyas dimensiones oscilaban entre un mínimo de 7 m<sup>2</sup> y un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>, lo que promediaba unos 124 m<sup>2</sup> por local. , El alquiler de locales fue examinado por m<sup>2</sup>, lo que permitió tomar un valor homogéneo de análisis. Así, para el total de locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires en marzo de 2003 el precio del m<sup>2</sup> promedio era de \$ 12,6 oscilando en un máximo de \$143,8 y un mínimo de \$ 1,1.

Al analizar la variación del precio promedio del m<sup>2</sup>, se aprecia una variación negativa que ronda el 5,3% entre diciembre y marzo y del -2,2% entre marzo de 2002 y marzo de 2003, lo que muestra la relativa estabilidad de este mercado. Esta contracción se debe en gran medida a que los locales mejor ubicados (y mejor valorizados) que se ofertaban en los meses de junio y septiembre ya habían sido alquilados, a la vez que los dueños de los locales prefieren alquilarlo a menor precio que mantenerlos inactivos, compensando el aumento que se observó en las áreas valorizadas por la afluencia del turismo. (ver: Tasa de Ocupación del Locales Comerciales)

**Cuadro 7**

**Precio promedio de locales en alquiler por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires**

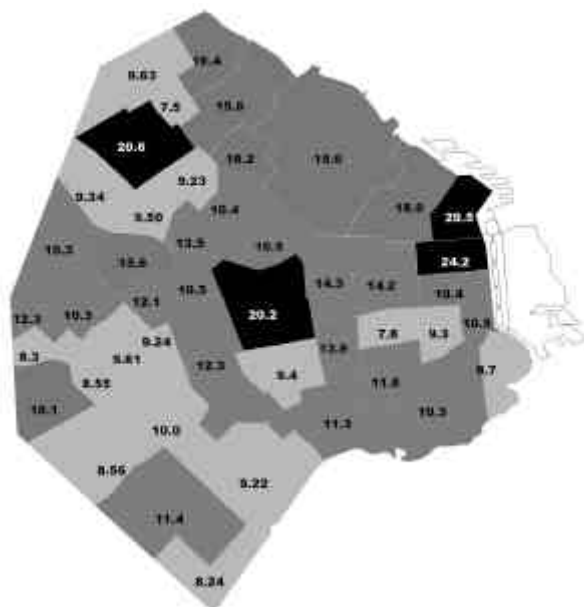
	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,72		
2002			
Marzo	12,89	1,3	
Junio	18,18	41,0	
Septiembre	15,60	-14,2	
Diciembre	13,30	-26,8	4,6
2003			
Marzo	12,60	-5,3	-2,2

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

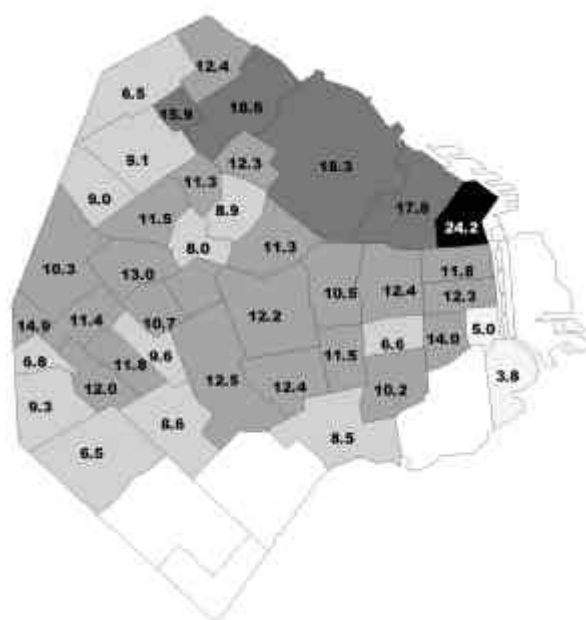
### Mapa 8

#### Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Precio promedio del m<sup>2</sup> en el mes de diciembre 2001



Precio promedio del m<sup>2</sup> en el mes de marzo de 2003



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Esta dispersión en los precios se debe a varios fenómenos. En primer término, y como se observa en el cuadro 8, el precio de alquiler varía según el tamaño del local. En los locales de menores dimensiones los precios promedio por m<sup>2</sup> son más elevados que los locales de grandes dimensiones. Así, mientras que en los locales de 1 a 20 m<sup>2</sup> el precio promedio del m<sup>2</sup> ronda los \$18,8, en los locales de más de 500 m<sup>2</sup> los precios de alquiler no alcanza los \$7 el m<sup>2</sup>. Estas variaciones se observan tanto en el precio promedio como en el precio máximo y mínimo cuando consideramos las dimensiones de los locales.

**Cuadro 8**

**Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en marzo de 2003. Ciudad de Buenos Aires.**

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
9,-20	32	18,8	53,3	7,5
20,1-50	148	14,0	55,6	3,0
50,1-100	99	11,8	37,2	4,0
100,1-500	147	10,7	85,7	1,9
501-1000	9	6,8	13,5	1,9
TOTAL	435	12,6	85,7	1,9

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al precio de oferta a partir del mapa 10 se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona norte de la Ciudad donde alcanzan valores promedios cercanos a los \$16,9 el m<sup>2</sup>. En la zona sur se encuentran los menores valores promedios, que rondan los \$9,4 el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 9**

**Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos por m<sup>2</sup>, en el mes de marzo de 2003. Ciudad de Buenos Aires.**

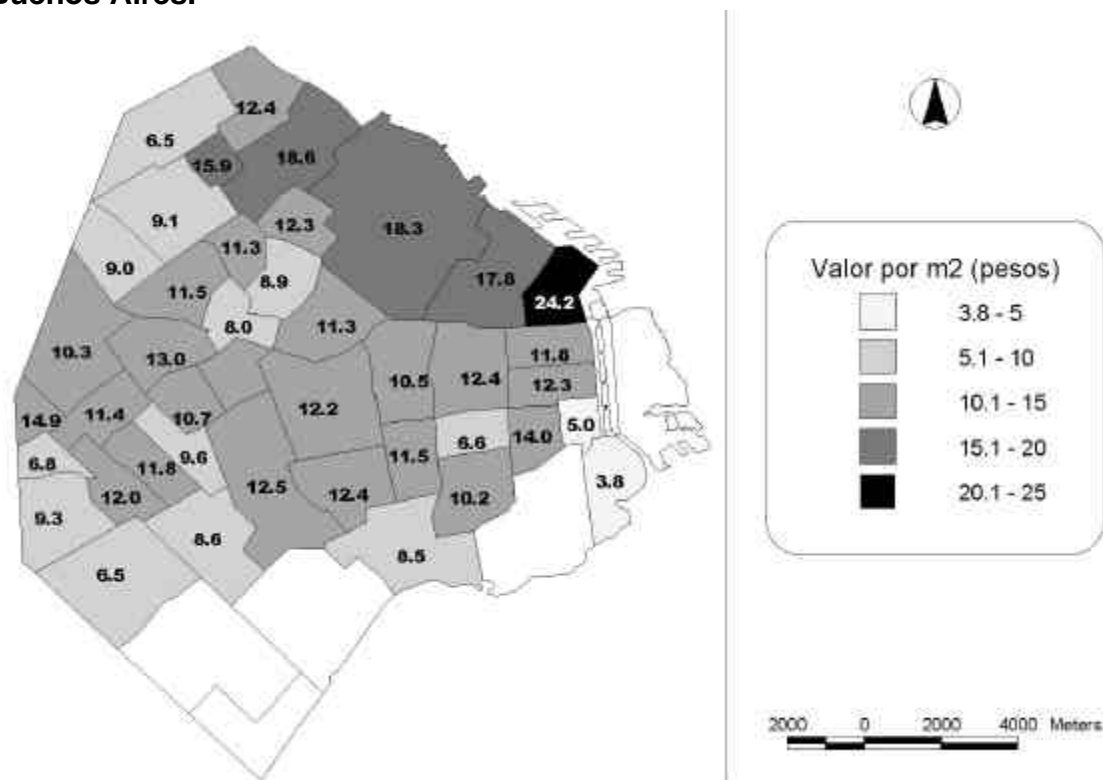
m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Zona Norte	82	16,9	85,7	2,0
Zona Centro	81	12,9	55,6	3,3
Zona Oeste	235	11,4	34,4	1,9
Zona Sur	37	9,4	26,7	1,9

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, si analizamos la distribución geográfica del precio de los locales comerciales entre el mes de diciembre de 2001 y el mes de marzo de 2003 se puede apreciar que en términos generales se observa el mismo patrón de distribución. Sin embargo, al igual que lo que ocurre con el precio promedio del suelo urbano, aumenta la uniformidad entre los distintos barrios, producto de una mayor estabilidad de este mercado

### Mapa 9

**Precio promedio del m<sup>2</sup> por barrio de locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires.**

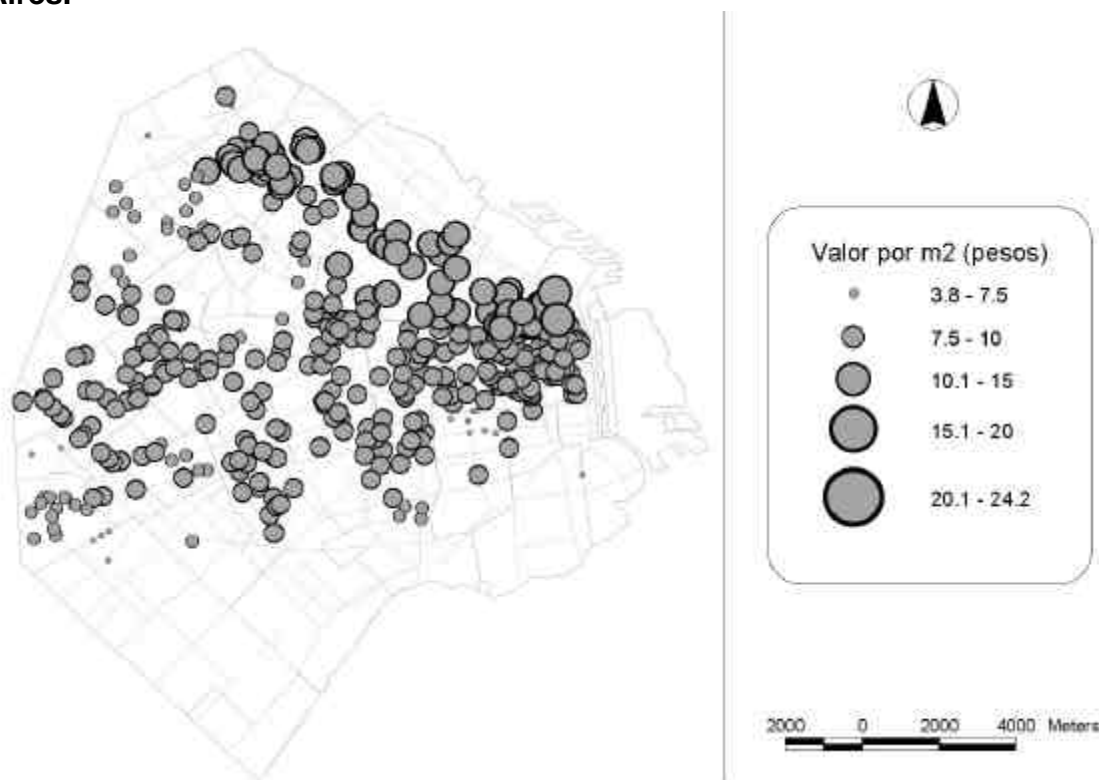


En el mapa 9 se puede apreciar que los mayores valores individuales corresponden al centro administrativo y financiero de la Ciudad y a los principales ejes comerciales de la zona norte. Asimismo, se pueden encontrar valores relativamente altos en la zona comercial de Villa del Parque, Liniers, Caballito y en el área próxima a la Plaza Flores.



### Mapa 10

#### Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

### SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

- En lo que respecta al precio del suelo, el relevamiento del mes de marzo permite observar el aumento de los precios en dólares que ronda el 8% desde el mes de diciembre de 2002, mientras que desde diciembre de 2001 aprecia una contracción cercana al 45%. Así, con la devaluación de la moneda, este mercado fuertemente atado a la divisa norteamericana presentó en un comienzo una fuerte contracción, sin embargo, a partir del mes de junio el precio de estos inmuebles se fue recuperando alcanzando los precios del mes de marzo.
- Asimismo, se puede apreciar cómo los factores de localización determinan el precio de cada lote. En tal sentido, en el centro y en el norte de la Ciudad se aprecian los mayores precios de oferta, mientras que en la zona sur se registra los menores precios. En la Ciudad de Buenos Aires parece más que evidente la correlación del precio del suelo con las características económicas de cada territorio de la urbe. Además, la segregación socioterritorial crea espacios con alta valorización residencial mientras que determina el escaso valor de las otras áreas. Al mismo tiempo que el

ordenamiento territorial (y las actividades que se permiten en cada superficie) permite una mayor valorización en los distritos comerciales y residenciales, en los distritos industriales se corroboraron los menores valores del suelo.

- En lo que respecta al precio de alquiler de los locales en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia, en primer lugar, que el valor de un local está relacionado con factores intrínsecos, especialmente el tamaño, y con factores extrínsecos, dados especialmente por la ubicación y localización de los mismos. Estas dos variables interrelacionadas estarían en primera instancia, determinando el precio (en este caso de alquiler) de los locales. En este sentido, en el relevamiento del mes de diciembre se aprecia una correlación positiva entre el precio de alquiler y las zonas comerciales más dinámicas de la Ciudad. Así, se aprecia una tendencia decreciente el valor de alquiler de aproximadamente el 20% en los últimos dos trimestres, luego de una fuerte tendencia alcista en la primera parte del 2002.